

Inhalt und Grenzen einer Hausordnung

von RA Carsten Herlitz, Justiziar

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

I. Einleitung

Sinn einer Hausordnung ist es, Regeln zum reibungslosen Zusammenleben der Mietparteien und Hausbewohner, zum Schutz des Gebäudes sowie zur Aufrechterhaltung der allgemeinen Sicherheit und Ordnung im Haus, aufzustellen.¹ Die Hausordnung mahnt also zur gegenseitigen Rücksichtnahme der Hausbewohner untereinander und ruft dazu auf, vorsichtig mit dem Gebäude und den darin befindlichen Einrichtungsgegenständen umzugehen.

Ziel und Inhalt der Hausordnung ist es, den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache zu konkretisieren und zu präzisieren.² Der Beitrag beschäftigt sich jedoch mit der Frage, ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen auch zusätzliche Pflichten durch die Hausordnung begründet werden können.

II. Die Einbeziehung der Hausordnung in den Mietvertrag

Zweifelsfrei können zusätzliche, nicht allein konkretisierende Pflichten nur dann im Rahmen einer Hausordnung vereinbart werden, wenn die Hausordnung auch tatsächlich wirksam in den Mietvertrag einbezogen worden ist.

1. Einbeziehung bei Vertragsschluss

Eine Hausordnung, die lediglich im Hausflur ausgehängt ist, darf lediglich Ordnungsbestimmungen enthalten.³ Die Aufbüdung zusätzlicher Pflichten wäre insofern unbeachtlich.

Allgemein ist jedoch die Hausordnung als allgemeine Geschäftsbedingung anzusehen, da sie im gesamten Haus gelten soll. Sie unterliegt damit den Regelungen der §§ 305 ff. BGB.⁴

¹ Eisenschmid in Schmidt-Futterer § 535 Rn. 375

² vgl. BGH, Urt.v. 12.12.2003 – V ZR 180/03

³ Eisenschmid a.a.O. Rn. 378

⁴ vgl. Kraemer/von der Osten, Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, III.A.Rn. 2563.

Die Hausordnung wird also nur dann Vertragsbestandteil, wenn der Mieter bei Vertragsschluss von ihr Kenntnis erlangen kann. Gem. § 305 Abs. 2 BGB ist hierfür erforderlich, dass der Verwender, i.d.R. der Vermieter, bei Vertragsschluss den Mieter ausdrücklich auf die Hausordnung hinweist und der Mieter auch vom Inhalt der Hausordnung Kenntnis nehmen kann. Gleichfalls muss der Mieter mit der Geltung der Hausordnung als AGB einverstanden sein, vgl. § 305 a.E.

Bei der Wohnraummiete – allein diese ist Gegenstand des Beitrags – geschieht dies zumeist durch ausdrücklichen Hinweis bei Vertragsschluss bzw. Beifügung der Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag.

Eine Klausel "Die bestehende Hausordnung ist Gegenstand des Mietvertrages" wäre aber gem. § 307 BGB und gem. § 309 Nr. 12 a BGB unwirksam. Der Verstoß gegen § 307 BGB ergibt sich daraus, weil einer solchen Klausel nicht entnommen werden kann, welche Regelungen im Einzelnen die erwähnte Hausordnung erhalten soll.⁵ Es ist unklar, welche Hausordnung überhaupt gelten soll. Schließlich ergibt sich ein Verstoß gegen § 309 Nr. 12 a BGB aus der Überlegung, das mit dieser Klausel dem Mieter der Nachweis für das Fehlen der – an sich vom Mieter nachzuweisenden – Einbeziehungsvoraussetzungen auferlegt wird.⁶ Soll also eine Hausordnung wirksam in den Mietvertrag einbezogen werden, kann nur empfohlen werden, diese dem Mieter bei Vertragsschluss auszuhändigen und durch ihn unterschreiben zu lassen. Noch "sicherer" wäre es, wenn die Hausordnung in den Text des zu unterzeichnenden Mietvertrages eingearbeitet wird.

2. Nachträgliches Ändern oder Aufstellen einer Hausordnung

Wurde einmal die Hausordnung wirksam in den Vertrag einbezogen, so versteht es sich nahezu von selbst, dass der Vermieter nicht zur nachträglichen, einseitigen Aufkündigung oder Änderung einer Hausordnung befugt ist. So hat der Verwender einer beliebigen AGB nicht das Recht zur einseitigen Ergänzung oder Änderung des Mietvertrages, vgl. §§ 305, 311 Abs. 1 BGB. Allerdings wird allgemein anerkannt, dass der Vermieter dann eine Hausordnung nachträglich aufstellen kann, soweit damit nicht zusätzliche Vertragspflichten begründet werden. Unschädlich ist also, wenn sich die Änderung auf koordinierende Regelungen, z.B. hinsichtlich der Benutzung von Gemeinschaftsanlagen, Regelungen über die Verpflichtungen zu Treppenhaus-Reinigung beschränken, also ohnehin bestehende Mieterpflichten zum Inhalt haben.⁷

Soweit eine dynamische Verweisung auf die Hausordnung "in ihrer jeweils geltenden Fassung" für zulässig erachtet wird,⁸ dürfte allerdings Vorsicht geboten sein.

Kontrollmaßstab ist gem. § 308 Nr. 4 BGB die Frage, ob die Änderung für den Mieter

⁵ vgl. Eisenschmid a.a.O. Rn. 378

⁶ vgl. BGH, Urt.v. 15.05.1991 – VIII ZR 38/90

⁷ Kraemer/von der Osten a.a.O. Rn. 2564

⁸ vgl. Kraemer/von der Osten a.a.O. Rn. 2564

zumutbar ist. Allerdings ist ein Unterschied zur allgemein für unwirksam erklärten Klausel "Die bestehende Hausordnung ist Gegenstand des Mietvertrags" hier kaum erkennbar. Von einer solchen dynamischen Verweisung ist also eher abzuraten. Zu beachten ist schließlich die mittlerweile strengere Klauselkontrolle des BGH auch im Mietrecht. Diese strengere Klauselkontrolle ist sehr schön in der mittlerweile berühmten Entscheidung des BGH zur Unwirksamkeit der Übertragung einer Schönheitsreparaturklausel bei reiner nicht renovierten Wohnung nachzulesen.⁹ So ist die neuere Rechtsprechung des BGH zur Klauselkontrolle dadurch geprägt, dass nicht mehr eine ergänzende Vertragsauslegung über §§ 133, 157, 242 BGB vorgenommen wird, sondern anhand einer kundenfeindlichsten Auslegung überprüft wird, ob diese mit dem gesetzlichen Leitbild noch vereinbar ist.¹⁰

III. Zum Inhalt einer "AGB-Hausordnung" im Wohnraummietrecht

Entsprechend dem Sinn und Zweck einer Hausordnung können mit ihr zunächst sich aus dem Mietvertrag bereits ergebene Pflichten konkretisiert werden. Gemeint sind etwa die Festlegung von Ruhezeiten, die Benutzung und Reinigung von Gemeinschaftsräumen, das Abstellen von Sachen im Haus oder das Lagern gefährlicher Stoffe. Zulässig wäre etwa auch eine Klausel, wonach "die Beförderung von Tieren in beiden Personenaufzügen von Haus 1" nicht gestattet werden soll. Mit dieser Klausel wird die Haltung von Tieren nicht generell verboten, sondern konkretisiert.¹¹

Unzulässig ist aber eine Klausel, wonach eine Haustür in der Zeit von 22:00 Uhr abends bis 06:00 Uhr morgens verschlossen sein muss. Dies gilt bei einer Wohnungseigentümergeinschaft¹² im gleichen Maß wie im Wohnraummietrecht¹³. Natürlich muss vor Einbruch oder Diebstahl geschützt werden. Im Brandfall aber müssen sich die Bewohner schnellstmöglich auch ohne Schlüssel in Sicherheit bringen können. Der mit der Klausel bezweckte Schutz vor Einbruch oder Diebstahl kann etwa auch durch sogenannte Panikschlösser, also durch ein milderes Mittel, erzielt werden. Die Auffassung, dass eine solche Klausel zulässig sei, da die Einhaltung entsprechender Bauordnungsvorschriften Sache der Bauaufsichtsämter sei, kann hier nicht gefolgt werden.¹⁴

Wenn eingangs erwähnt worden ist, dass eine Hausordnung eigentlich nur Regelungen über die "innere Ordnung" der Hausbewohner untereinander aufstellt und sich aus dem Mietvertrag ergebene Pflichten konkretisiert, dann sind bei diesem – wohl auch allgemeinen

⁹ BGH, Urte.v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14

¹⁰ vgl. auch BGH, Urte.v.29.04.2008 – KZR 2/07; BGH, Urte.v. 23.09.2009 – VIII ZR 344/08

¹¹ vgl. LG Köln hierzu Urte.v. 12.12.2013 – 5S 43/13

¹² vgl. hierzu LG Frankfurt, Urte. v. 12.05.2015 – 2-13S 127/12

¹³ vgl. Eisenschmid a.a.O. – Rn. 382 m.w.N.

¹⁴ so aber LG Köln, ZMR 2014, 541

– Verständnis zusätzlich und eigenständig verlangte Pflichten als überraschende Klauseln zu werten und nach § 305 c Abs. 1 BGB unwirksam. Mit darüber hinaus gehenden Pflichten rechnet man gemeinhin nicht in einer Hausordnung. Dies betrifft etwa Erlaubnisvorbehalte für bestimmte Nutzungen der Mietsache oder Haftungsfreizeichnungen des Vermieters.¹⁵ Eine eigenständige Pflicht kann also nur dann begründet werden, wenn diese Pflicht auch hervorgehoben wird. Ausreichend wäre es hierbei nicht, wenn die zusätzliche Pflicht in einer vom Mietvertrag getrennten Hausordnung, also einem anderen Schriftstück, begründet werden soll. Denn hier darf der Mieter nur vom allgemeinen Verständnis einer Hausordnung ausgehen.

Anders aber, wenn die Hausordnung sozusagen "körperlich" in den Mietvertrag eingearbeitet worden ist. Allein hier wäre eine zusätzliche Pflichtenübertragung denkbar.¹⁶ Wird nämlich die zusätzliche Pflicht in den eigentlichen Mietvertrag eingearbeitet, so kann vom Mieter als Vertragspartner verlangt werden, sich den Mietvertrag sorgfältig durchzulesen, also die im Verkehr erforderliche Sorgfalt anzuwenden.

IV. Fazit

Zur Beantwortung rechtlicher Fragestellungen ist vielfach auf den Sinn und Zweck der Regelung abzustellen. So ist es nicht Ziel einer Hausordnung, zusätzliche Pflichten zu begründen, die neben dem Mietvertrag gelten sollen. Nach allgemeinem Verständnis trifft eine Hausordnung lediglich konkretisierende Regelungen über das Miteinander im Haus. Anderes ist allein dann denkbar, wenn eine Hausordnung in den Mietvertrag eingearbeitet worden ist, also eben nicht vom Mietvertrag körperlich getrennt ist. Hier kann verlangt werden, dass der Mieter sich auch diesen Passus im Mietvertrag sorgfältig durchliest.

¹⁵ vgl. hierzu Kraemer/von der Osten a.a.O. Rn. 2566 LG Frankfurt njw – RR 1988, 782 m.w.N.

¹⁶ so auch OLG Frankfurt, Urt.v. 22.09.1988 – 16 U 123/87